

**LAMOTTE**

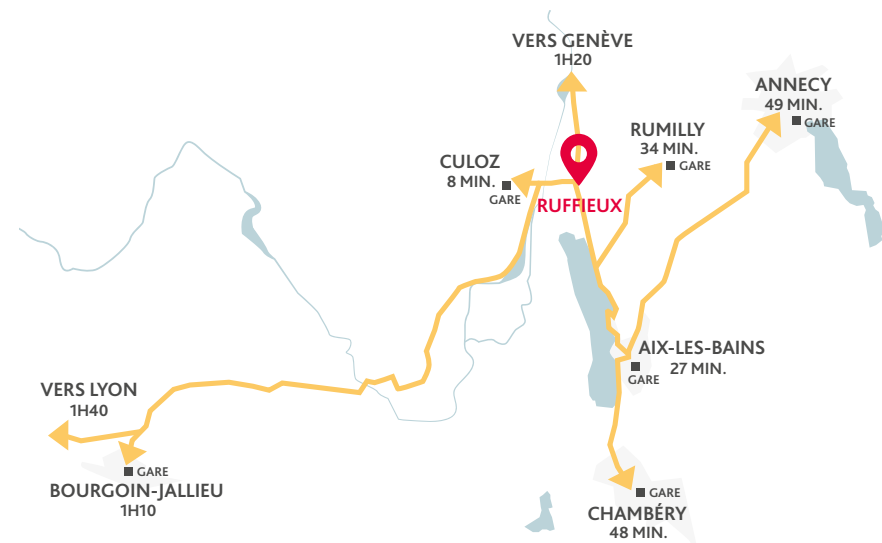
# VILLA D'ARBESSIEUX

- LES APPARTEMENTS -

**RUFFIEUX**

Rue des Moulins - Route d'Arbessieux

## LA PROMESSE D'UN CADRE DE VIE AGRÉABLE



Entre Genève et Aix-les-Bains, Ruffieux est une pépite qui conjugue un environnement d'exception et l'esprit authentique d'un village savoyard. Veillée par le Mont Clergeon, la commune se niche près du Lac du Bourget, entre vignes, peupleraies et marais. Ses 867 habitants bénéficient ainsi d'un cadre tranquille et champêtre.

Située à proximité de la Suisse, Ruffieux offre un accès direct aux pôles d'attractivité économiques et touristiques, de la Savoie et de la Suisse. Tout est réuni pour une nouvelle qualité de vie !

**25 min.**  
d'Aix-les-Bains

**867**  
habitants

**Nature**  
Au pied du Mont Clergeon,  
au nord du Lac du Bourget  
face au Grand Colombier

**1 h**  
de Genève

**Au cœur**  
du vignoble de Chautagne

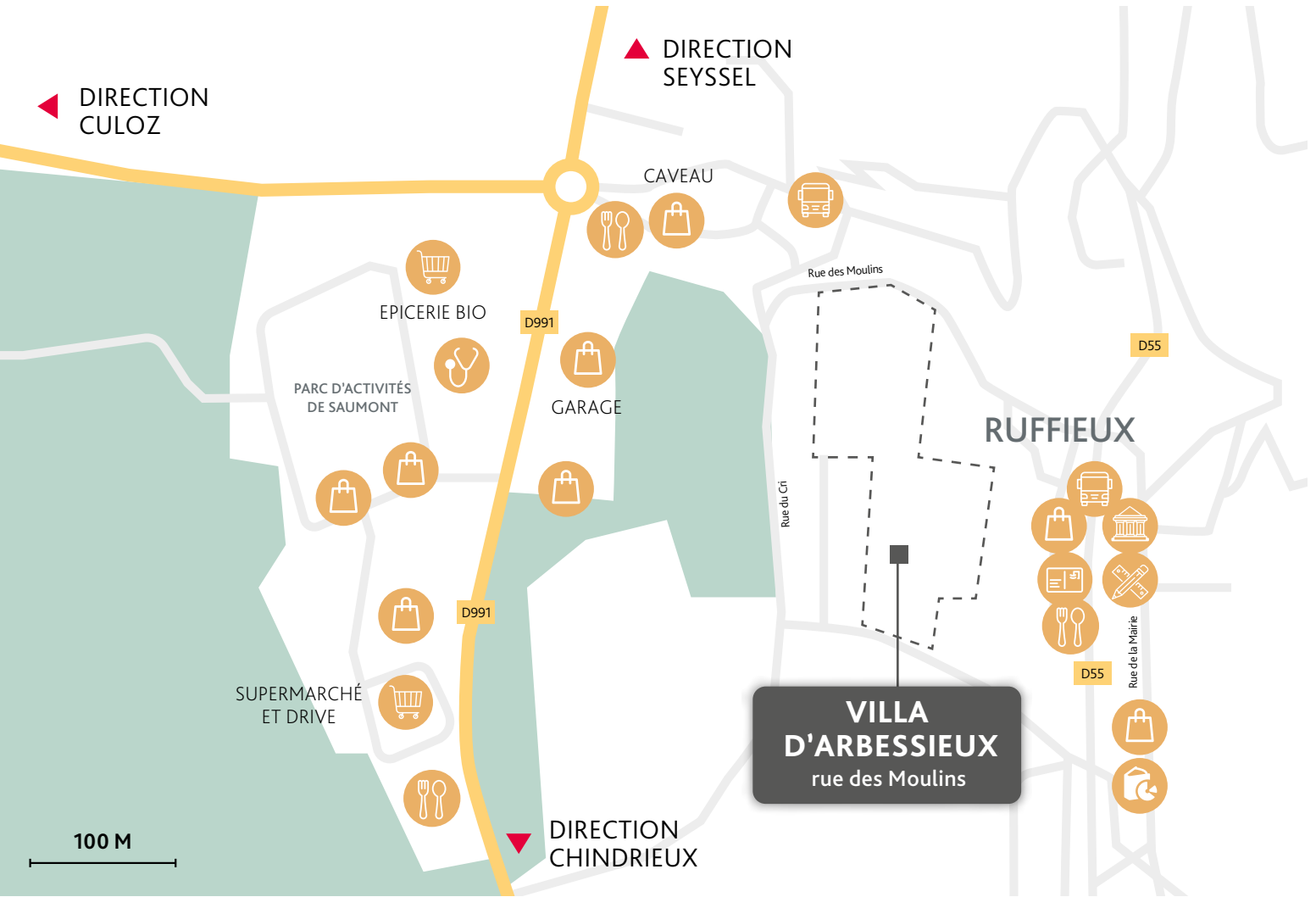
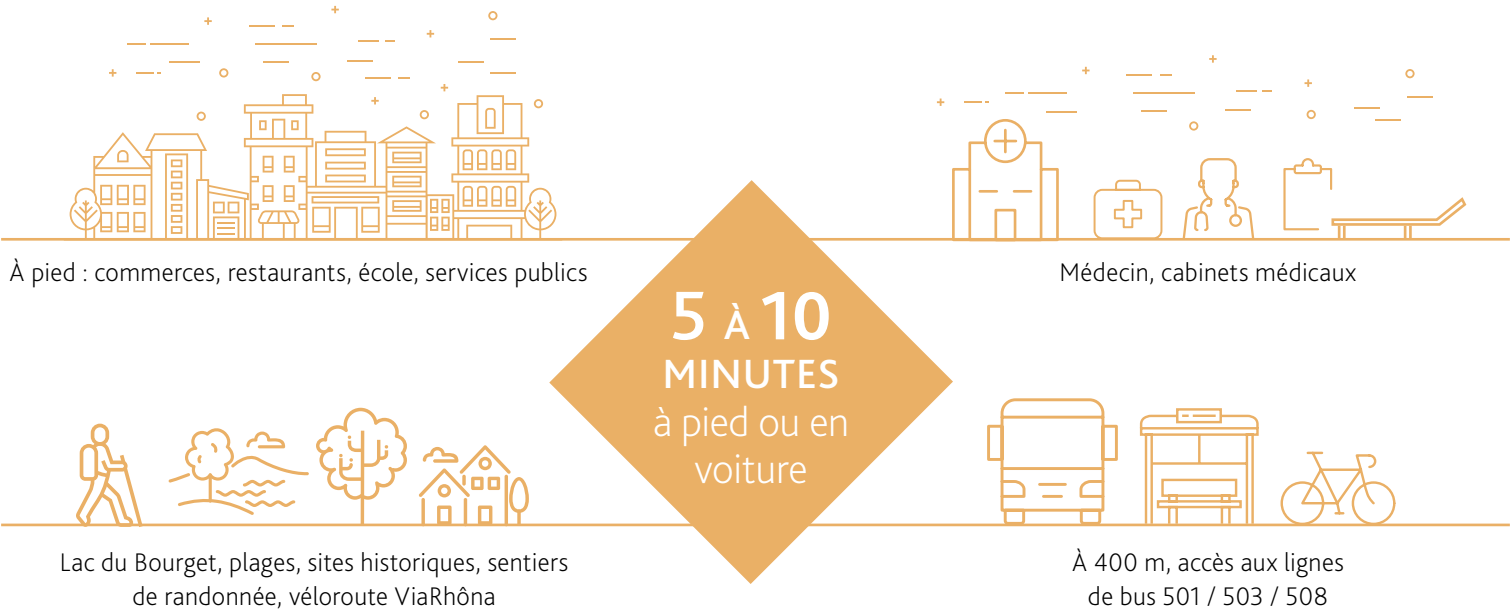
- VILLA D'ARBESSIEUX -



# UN HAVRE DE CALME, À VIVRE À 100 %

Au cœur de Ruffieux, les appartements et terrains à bâtir sont à quelques pas des commerces et services nécessaires au quotidien. L'école primaire est accessible à pied ainsi que les transports scolaires à destination des collèges et lycées. La gare SNCF de Culoz se rejoint aisément en 8 minutes en voiture, offrant des navettes régulières vers Annecy ou Lyon, et pour les frontaliers, vers Genève.

Pour les loisirs et la détente, les abords du Lac du Bourget et ses plages, la ViaRhôna, les monuments historiques sont une source permanente d'émerveillement et de découvertes pour petits et grands. Le dynamisme de la commune et ses associations vous permettront également d'allier bien-être, culture et activités sportives tout au long de l'année.



- |                       |                        |              |
|-----------------------|------------------------|--------------|
| Supermarché           | École                  | Mairie       |
| Restaurant            | Cabinet de psychologie | Poste        |
| Commerces et services | Arrêt de bus           | Bibliothèque |



## UNE MOBILITÉ PRÉSERVÉE

- Culoz à 8 minutes, Aix-les-Bains à 25 minutes, Chambéry à 47 minutes, Annecy à 50 minutes, Genève à 1h02 en voiture
- 3 lignes de bus ONDÉA pour rejoindre Aix-les-Bains, Culoz, Serrières-en-Chautagne et Seyssel
- Depuis la gare de Culoz : Annecy en 53 minutes, Genève en 1h05, Lyon Part-Dieu en 1h41
- Gare TGV d'Aix-les-Bains accessible en 29 minutes
- Aéroport de Genève à 58 minutes, aéroport de Lyon à 1h19
- Arrivée prochaine des lignes ferroviaires Trenitalia à Aix-les-Bains (Turin en 2h30)



## UN QUOTIDIEN SEREIN

- Supermarché, épicerie, restaurants, coiffeur, bureau de poste
- Crèche, écoles maternelle et élémentaire, Collège à Culoz (4,8 km)
- Infirmiers, laboratoire d'analyse. Médecin à Chindrieux (3,2 km), hôpital à Belley (15,7 km)
- Hypermarché et tous commerces à Rumilly



## UN ENVIRONNEMENT ÉPANOUISSANT

- Équipements sportifs
- Bibliothèque
- Associations sportives, culturelles et de loisirs
- Sentiers de randonnée et VTT, activités de plein air, caveau de Chautagne, domaine nordique à 12,1 km

## VILLA D'ARBESSIEUX

### UN CONFORT OUVERT SUR L'EXTÉRIEUR

**VILLA D'ARBESSIEUX** se compose de deux résidences aux proportions intimistes, à l'architecture sobre et élégante, s'intégrant parfaitement dans l'environnement de Ruffieux. Pensés et aménagés avec soin, les appartements sont traversants, exposés est/ouest, bénéficiant même d'une triple orientation pour certains d'entre eux. Ils disposent également d'espaces extérieurs généreux, ce qui leur assure une belle luminosité et de larges vues sur la nature environnante.

Chaque appartement affirme son confort avec un mode de chauffage individualisé, réversible pour rafraîchir les intérieurs en été. Dans cet écrin, esthétisme, calme et bien-être s'associent harmonieusement.



RUFFIEUX,  
route d'Arbessieux



24 appartements  
du 2 au 3 pièces



Stationnements  
et local vélos



Balcon ou jardin  
à usage privatif



Logements traversants



Environnement calme,  
proche du centre-ville

- VILLA D'ARBESSIEUX -



## L'OPPORTUNITÉ DE S'INSTALLER DANS UN ESPACE PRÉSERVÉ

Les appartements de **VILLA D'ARBESSIEUX** font partie d'un projet d'aménagement global qui renouvelle le concept de hameau à l'atmosphère sereine et conviviale.

Implanté dans le centre-bourg, bordé d'une frange végétale, cet ensemble d'appartements et terrains à bâtir dispose de ses propres cheminements et placettes.

Les petites résidences réinterprètent le bâti traditionnel dans des lignes cohérentes et sobres. Les pièces de vie s'ouvrent largement sur l'extérieur, offrant un lien direct avec la nature environnante.

- VILLA D'ARBESSIEUX -

1



Vues dégagées sur les coteaux  
et les massifs savoyards

2



Cheminement piétonnier

3



14 lots à bâtir  
pour maisons individuelles

4



Espaces extérieurs généreux

5



Frange paysagère et arborée



6



Placettes

7



Accès au centre-bourg

8



Stationnements en rez-de-chaussée  
ou sous carports

9



2 résidences de 2 étages  
24 appartements de 2 à 3 pièces

10



Accès vers les transports scolaires  
et les lignes de bus ONDÉA

DES PRESTATIONS  
DE QUALITÉ



ÉLÉGANCE ET CONFORT

- Revêtement de sol stratifié dans les pièces principales, carrelage grès cérame dans les pièces humides.
- Salle de bains : faïence sur toute hauteur pour les baignoires, meuble vasque en résine ou céramique, sèche-serviettes électrique. WC suspendu.
- Système individuel de chauffage par pompe à chaleur intégrée privilégiant ainsi la production d'eau chaude et de chauffage à l'aide d'énergies renouvelables, offrant la possibilité de rafraîchissement.



SÉCURITÉ ET DOMOTIQUE

- Porte palière avec serrure 3 points.
- Stationnements en rez-de-chaussée ou sous carports.
- Volets roulants électriques.



Les prestations Harmonie privilégient un confort haut de gamme avec des équipements de dernière génération et des marques de qualité.



RÉSIDENCE RE2020

RE 2020

Une construction RE2020 s'inscrivant résolument dans une démarche environnementale. La réglementation environnementale RE2020 fait évoluer les normes à respecter dans les nouvelles constructions.

Une résidence RE2020 permet de diminuer l'impact carbone des matériaux de construction, et optimise l'efficacité énergétique : l'isolation thermique est renforcée afin de préserver la chaleur en hiver et la fraîcheur en été.

Pour les occupants, c'est l'assurance de voir les factures d'énergie réduites par rapport à d'autres résidences.

DESIGN ÉLÉGANT  
ET ATMOSPHÈRE  
CHALEUREUSE

CONFORT SONORE ET  
THERMIQUE

GAIN DE PLACE  
ET FACILITÉ D'USAGE

MATÉRIAUX NOBLES  
ET PÉRENNES

PERFORMANCE  
ET SÉCURITÉ

VOS RENDEZ-VOUS  
EN 7 ÉTAPES

- 1 SIGNATURE DE VOTRE CONTRAT DE RÉSERVATION
- 2 ACTIVATION DE VOTRE ESPACE CLIENT EN LIGNE
- 3 SIGNATURE DE VOTRE ACTE AUTHENTIQUE
- 4 PERSONNALISATION DE VOTRE LOGEMENT\*
- 5 CHOIX DE VOTRE AMBIANCE SOLS ET FAÏENCES
- 6 VISITE DE VOTRE LOGEMENT À L'ACHÈVEMENT DES CLOISONS INTÉRIEURES
- 7 VISITE DE LIVRAISON ET REMISE DES CLÉS

\*Modifications possibles en fonction de l'avancée des travaux

# LES SERVICES LAMOTTE

Parce que votre satisfaction est notre priorité, nous avons mis en place un ensemble de garanties et services.



## Des équipes de proximité

Parce que votre projet est essentiel, nos conseillers vous accompagnent de la signature de votre contrat de réservation à la livraison de votre acquisition.



## L'accompagnement financier

Votre conseiller recherche avec vous auprès de Lamotte Financement l'offre de crédit la plus intéressante et la mieux adaptée à votre projet.



## La garantie revente

Nous garantissons la valeur de votre bien neuf et nous l'intégrons gratuitement dans votre acquisition.



## L'espace client

Grâce à notre application "Mon Espace client", vous suivez en temps réel l'évolution de la construction. Vous avez accès à l'ensemble de vos documents et vous pouvez échanger avec l'équipe dédiée.



## L'investissement sécurisé

Votre logement vous est livré "clé en main", prêt à la mise en location. Vous pouvez nous confier sa gestion locative.

## Oui à la qualité de vie !

Pour vivre ou investir, le choix d'une résidence est déterminant pour votre avenir. Chez Lamotte, nous mettons notre expérience de plus de 65 ans au service de tous vos projets immobiliers. Nous veillons chaque jour à vous offrir la possibilité de vous épanouir dans des logements durables et à favoriser le bien-vivre ensemble.

## Oui au bien-être !

Notre réflexion perpétuelle sur l'innovation et l'empreinte carbone encourage la construction de programmes immobiliers et résidentiels toujours plus respectueux des hommes et de l'environnement. Dans des emplacements de choix, nous nous attachons à proposer des réalisations de grande qualité et qui répondent à vos besoins dans les moindres détails.

## Oui à la satisfaction client !

Animés par une exigence bienveillante et soucieux du travail bien fait, nos collaborateurs accordent la plus grande importance à votre écoute, à votre confort et à votre satisfaction, à chaque étape de votre projet et au-delà.

**Oui** à l'immobilier positif !

**LAMOTTE**

**04 56 39 20 07 - LAMOTTE.FR**

**AIX-LES-BAINS - 110 avenue de Marlioz**

**RENNES • PARIS • LYON • NANTES • BORDEAUX • TOULOUSE**

**BREST • SAINT-MALO • VANNES • ANGERS • LA ROCHELLE**



Les illustrations sont des interprétations libres de l'artiste réalisées à partir des documents de l'architecte - éléments d'ambiance non compris (stores, végétation, parasols, bancs, etc.). Les plans sont susceptibles de modifications, surfaces approchées. Les cotes et les surfaces indiquées peuvent varier légèrement en fonction des impératifs techniques, veuillez vous référer aux plans d'exécutions. Les teintes des bâtiments peuvent évoluer en fonction des choix définitifs de l'architecte. Document publicitaire non contractuel - Visuels : Hive&Co, Lamotte, Adobe stock, Romuald Nicolas - Architecte : CHAMBRE ET VIBERT. Édition 05/2024.

**LAMOTTE**  
soutient

**le rire**  
**médecin**  
Rire à l'hôpital, c'est vital !